

Gk.6730.8.2022.JC

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 *Kodeksu postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Pana:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 19 - 213 Radziłów

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla następującego rodzaju inwestycji:

zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym o łącznej, docelowej obsadzie inwentarza do 75 DJP, której przedmiotem jest:

- budowa budynku inwentarskiego – obory wolnostanowiskowej dla bydła opasowego w systemie chowu mieszanym, o docelowej obsadzie 75 DJP wraz z wewnętrznym, podrusztowym zbiornikiem na gnojowicę o pojemności do 350 m³,

przewidzianej do realizacji:

na terenie zabudowy zagrodowej inwestora, obejmującym część działki ewidencyjnej nr 278, położonym w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Glinki, gm. Radziłów,

obszar oddziaływania:

zawiera się w granicach terenu inwestycji, określonych na załączniku graficznym do decyzji.

I. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie terenu:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – w odniesieniu do nowych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o *drogach publicznych* t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.) – w odległości co najmniej 15,0 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 299), brak wyraźnej krawędzi jezdni w pasie drogowym,
- w zagospodarowaniu terenu inwestycji uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z pasem technologicznym ustalonym w celu zapewnienia prawidłowej obsługi linii elektroenergetycznej oraz strefą ochronną wyznaczoną w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa i ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, o szerokości 7,5 m na stronę od osi linii, w których obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej,
- istniejące, kolidujące w usytuowaniu i obsłudze planowanej inwestycji obiekty budowlane przeznaczyć do rozbiórki,
- powierzchnia zabudowy terenu – do 10% terenu inwestycji,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% terenu inwestycji,

b) parametry projektowanego budynku inwentarskiego – obory dla bydła:

- powierzchnia zabudowy – do 1000 m²,
- szerokość elewacji frontowej – do 18,0 m,
- wysokość budynku – jedna kondygnacja nadziemna, o całkowitej wysokości do 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- geometria dachu – dach zasadniczy dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych w granicach 10⁰ – 25⁰, kalenica główna prostopadła do elewacji frontowej budynku;

2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren planowanej inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840), nie występują dobra kultury współczesnej,

- b) w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub robót ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy:
- wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczyć zarówno przedmiot jak również miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
 - niezwłocznie zawiadomić o powyższym fakcie właściwego, wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Radziłów;

3) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) teren planowanej inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
- b) realizacja planowanej inwestycji zgodnie z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym:
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 10 lipca 2007 r. o *nawozach i nawożeniu* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 76),
- c) realizacja planowanej inwestycji z zachowaniem wymagań zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20.09.2021 r., sygnowanej Gk.6220.20.2021.JC, wydanej w przedmiotowej sprawie przez Wójta Gminy Radziłów;

4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) dostęp do wody – poprzez istniejące przyłącze do gminnej sieci wodociągowej, usytuowane w granicach działki ewidencyjnej nr 217 przewidziane do rozbudowy na warunkach określonych przez Zakład Komunalny w Radziłowie, w piśmie z dnia 05.04.2022 r., sygnowanym ZK.7033.06.2022 KK,
- b) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
- c) utylizacja ścieków pozostałych – gnojowica gromadzona będzie w projektowanym, wewnętrznym, podrusztowym zbiorniku na gnojowicę o pojemności do 350 m³, obornik w pomieszczeniach hodowlanych oraz na planowanej płycie obornikowej,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na nieutwardzony własny teren, w sposób nie wpływający na stan wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- e) dostęp do energii elektrycznej – z planowanej sieci elektroenergetycznej nn poprzez planowane przyłącze do sieci dystrybucyjnej, zgodnie z oświadczeniem dostawcy energii elektrycznej – PGE Dystrybucja S.A., Oddział Białystok, Rejon Energetyczny Łomża wyrażonym w piśmie z dnia 12.04.2022 r., sygnowanym 22-B2/WZD/00204/2769,
- f) dostęp do gazu – nie dotyczy,
- g) źródło ciepła – nie dotyczy,
- h) gospodarowanie odpadami – odpady stałe należy gromadzić selektywnie w odpowiednich pojemnikach i miejscach do tego przeznaczonych, zabezpieczonych przed dostępem osób trzecich oraz zwierząt, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Radziłów,
- i) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy,
- j) obsługa komunikacyjna:
- dostępność do drogi publicznej – poprzez planowany zjazd z drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 299), stanowiący zgodnie z przepisami odrębnymi bezpośrednie miejsce dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej, realizowany na warunkach określonych przez zarządcę drogi gminnej – Wójta Gminy Radziłów, wyrażonych w piśmie z dnia 25.03.2022 r., sygnowanym Gk.7226.9.2022 KR,
 - parkowanie – nie dotyczy;

5) ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach prawa oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając ochronę interesów osób trzecich przed:

- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - odprowadzaniem wód opadowych na działki sąsiednie poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu części działki ewidencyjnej nr 278, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- b) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego terenu należy rozwiązywać w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci,
- c) wejścia na teren nie będący własnością inwestora, wynikające z konieczności wykonania robót należy każdorazowo uzgodnić z właścicielem, użytkownikiem lub zarządcą terenu;

6) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy planowanej inwestycji i terenu objętego decyzją, teren położony poza tymi obszarami;

7) inne warunki i wymagania wynikające z przepisów odrębnych: inwestycje projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym:

- a) lokalizacja projektowanych obiektów i urządzeń z zachowaniem wymogów zawartych w:
- Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 81),
 - Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065),
- b) Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
- c) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- d) Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
- e) Polskimi Normami oraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi.

II. Granice terenu inwestycji:

Oznaczono linią przerywaną w kolorze czarnym oraz literami A, B, C, D na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

UZASADNIENIE

Pan XXXXXXXXXX wystąpił z wnioskiem z dnia 18.03.2022 r., uzupełnionym pismami z dnia 04.04.2022 r. oraz 21.04.2022 r., o ustalenie warunków zabudowy, w związku z planowaną budową budynku inwentarskiego – obory wolnostanowiskowej dla bydła opasowego, w systemie chowu mieszanym, o docelowej obsadzie inwentarza do 75 DJP wraz z wewnętrznym, podrusztowym zbiornikiem na gnojowicę o pojemności do 350 m³, w istniejącej zabudowie zagrodowej inwestora związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o łącznej, docelowej obsadzie inwentarza do 75 DJP.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania kierując do nich pismo Gk.6730.8.2022.JC z dnia 28 marca 2022r informując o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy, oraz zgłoszenia uwag i wniosków.

W trakcie postępowania związanego z wydaniem przedmiotowej decyzji na mocy art. 64 ust. 1 organ dokonał analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz analizy dotyczącej

spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, z której wynika że:

- teren objęty decyzją zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów, który utracił moc prawną na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o *zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 1999 r., nr. 15, poz. 139 z późn. zm.), o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), nie był przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- teren nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
- teren nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840) oraz formą ochrony dóbr kultury współczesnej,
- teren inwestycji obejmuje część działki ewidencyjnej nr 278, położonej w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Glinki, gm. Radziłów,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej (dz. ewid. nr 299), poprzez planowany zjazd stanowiący zgodnie z przepisami odrębnymi bezpośrednie miejsce dostępu terenu planowanej inwestycji do drogi publicznej, realizowany na warunkach określonych przez zarządcę drogi gminnej – Wójta Gminy Radziłów, wyrażonych w piśmie z dnia 25.03.2022 r., sygnowanym Gk.7226.9.2022 KR.,
- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia,
- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o powierzchni 23,7362 ha, dodatkowo po realizacji przedsięwzięcia inwestor w myśl ustaleń decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach został zobligowany do zawarcia stosownych umów na przekazanie nadwyżki wyprodukowanych w gospodarstwie nawozów naturalnych i przedstawienie tych umów w ARiMR oraz złożenie do organu wydającego decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, co sprawia, iż docelowo gospodarka odchodami zwierzęcymi odbywać się będzie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi z tego zakresu,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o *przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie Radziłów (19,40 ha), wobec czego ma zastosowanie przepis art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), który mówi, że przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Zgodnie z art. 106 kpa pismem Gk.6730.8.2022.JC z dnia 28.04.2022r., skierowano projekt decyzji o warunkach zabudowy do właściwych organów celem uzyskania wymaganych przepisami uzgodnień. Jednocześnie powiadomiono strony postępowania o wystąpieniu do właściwych organów celem uzyskania wymaganych uzgodnień

Projekt decyzji uzgodniono stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z organami:

- Starostą Grajewskim jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w ustawowym terminie organ nie zajął stanowiska w sprawie.
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” (w trybie art. 53. ust. 4 pkt 6 u.p.z.p.) jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w ustawowym terminie organ nie zajął stanowiska w sprawie.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego pismem Nr Gk.6730.8.2022.JC z dnia 16 maja 2022 r., zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie, oraz o możliwości zapoznania się z materiałami dotyczącymi sprawy.

Po przeanalizowaniu wszystkich zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że spełnione zostały warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1-6, w związku z art. 61 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub przed uzyskaniem pozwolenia na budowę przez wnioskodawcę dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.)

Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej wobec organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku niewydania tej decyzji przez właściwy organ w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, z wyłączeniem terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Wójta Gminy Radziłów w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania .

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wniesienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkim stronom zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Wójt Gminy Radziłów

Krzysztof Milewski

*Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
O opłacie skarbowej (Dz. U. 2021r poz.1923)zał. cz. 1 pkt. 8 kol 4.*

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000 sporządzony na kopii mapy zasadniczej.

Otrzymują:

- 1) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 19 - 213 Radziłów,
- 2) strony postępowania wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy.
- 3) a/a

Projekt decyzji opracował:

mgr inż. Dariusz Jakacki

*(Uprawniony w zakresie planowania
przestrzennego art. 5 pkt 4 u.p.z.p.*